

**Gobierno de Puerto Rico
Junta de Planificación**

16 de marzo de 2022

Consulta Número 2022-18-JGT-0009

RESOLUCIÓN

La Administración de Terrenos de Puerto Rico a través del expediente digital y amparándose en la reglamentación vigente, sometió el 27 de enero de 2022, a la consideración de esta Junta de Planificación, la consulta número 2022-18-JGT-0009, consistente en una transacción para cesión y traspaso en pleno dominio de una estructura identificada como BOM 58 localizada en la Calle 13, Núm. 768, Sector Barrio Obrero Marina del Municipio Autónomo de San Juan.

En consideración de la información obrante en el expediente sometida por la parte proponente, de la información obtenida por la Junta de sus documentos de referencia, tales como, pero sin limitarse a éstos: mapas topográficos, mapas de zonificación, mapas de zonas susceptibles a inundaciones, estudio de suelos del Servicio de Conservación de Suelos Federal, fotografías aéreas, nuestro Sistema de Información Geográfica y el Portal MiPR, esta Junta de Planificación llega a las siguientes:

DETERMINACIONES DE HECHOS

1. La Administración de Terrenos de Puerto Rico a través del expediente digital y amparándose en la reglamentación vigente, sometió el 27 de enero de 2022, a la consideración de esta Junta de Planificación, la consulta número 2022-18-JGT-0009, consistente en una transacción para cesión y traspaso en pleno dominio de una estructura a la Corporación del Proyecto Enlace del Caño Martín Peña, localizada en la Calle 13, # 768, con estructura identificada como BOM 58, Sector Barrio Obrero Marina del Término Municipal de San Juan con número de catastro #063-012-562-45.
2. La Administración de Terrenos de Puerto Rico, adquirió mediante el procedimiento legal de expropiación forzosa varias estructuras y parcelas, localizadas en el Barrio Obrero Marina y Barriada Israel del término municipal de San Juan para beneficio de la Corporación del Proyecto Enlace del Caño Martín Peña (Corporación), conforme al Contrato de Servicios Número 2017-000083 del 12 de junio de 2017, formalizado entre la Administración de Terrenos y la Corporación.
3. La Corporación, en virtud de la Ley Núm. 489 del 24 de septiembre de 2004, según enmendada tiene como política dar atención a la restauración ambiental del Caño Martín Peña, así como la rehabilitación y revitalización ambiental de las comunidades, como parte de una visión integral del desarrollo y sobre la base del apoderamiento comunitario. Además, tiene la responsabilidad de coordinar la implementación del Plan de Desarrollo Integral y el Plan de Uso de Terrenos para el Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña y está facultada para adquirir bienes inmuebles y proveer realojo de ocupantes elegibles.
4. La Corporación no está facultada en ley para la adquisición de bienes muebles e inmuebles mediante el procedimiento legal de expropiación forzosa, por lo que, solicitó asistencia a la Administración de Terrenos de Puerto Rico para que tramitara la adquisición forzosa de los bienes inmuebles identificados bajo el Contrato de Servicios Número 2017-000083 del 12 de junio de 2017 a nombre y en beneficio de la Corporación.
5. La Administración de Terrenos, adquirió en pleno dominio mediante procedimiento de expropiación forzosa conforme al Caso SJ2018CV04602 Administración de Terrenos de PR v. Carmen Báez Sánchez y Otros, una estructura identificada con el número BOM 58, localizada en la Calle 13 #768, Barriada Barrio Obrero Marina, San Juan, como parte del Proyecto de Restauración del Ecosistema del Caño Martín Peña (dragado y canalización).

La misma enclava en terreno del Estado Libre Asociado de PR, los cuales son serán adquiridos.

6. La propiedad aparece delineada en el Survey Plan Lot-768, Bloq-NN, Unknown Owner, BOM 58 Street No. 13 La Marina Santurce San Juan, Puerto Rico, del 8 de mayo de 2010 preparado y certificado por el agrimensor Pedro J. Dávila Colón con licencia #9323.
7. El solar tiene una calificación Zona de Usos de Espacios Abierto (ZU-EA), un distrito sobrepuesto de Área de Planificación Especial Zona Cársica (APE-ZC) con clasificación de Suelo Urbano (SU) conforme al Mapa del Plan de Desarrollo Integral y Usos de Terreno para el Distrito de Planificación Especial del Caño Martín Peña, (Planos de Ordenación, Distritos de usos y distritos sobrepuestos) con vigencia del 2007, el Mapa de Delimitación del Área de Planificación Especial del Carso con vigencia de 2014 y el Plan de Usos de Terrenos de PR con vigencia de 2015, respectivamente.
8. La parte proponente solicitó método alterno ya que tuvo dificultad en obtener la totalidad de la información requerida sobre los colindantes, según la reglamentación vigente.
9. La descripción de la estructura es la siguiente:
Estructura Núm. BOM 58: Estructura de carácter residencial de una planta construida en bloques de concreto y hormigón con un área bruta de piso de aproximadamente 331.75 pies cuadrados de área. Su distribución interior consta de un cuarto dormitorio, sala, comedor, cocina, un baño y un área de lavandería. Las terminaciones de la propiedad son pisos en cemento recubierto por losa de vinyl, ventanas tipo Miami en aluminio, y algunas puertas en madera. La condición de la propiedad es pobre. Esta primera planta también incluye un área de balcón de aproximadamente 36.00 pies cuadrados. Hay mejoras al patio como áreas pavimentadas en concreto, verjas en concreto y alambre eslabonado. Dicha estructura enclava en terrenos el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
10. La propiedad está localizada en el Municipio Autónomo de San Juan, el cual cuenta con un Plan Territorial aprobado por el Gobernador el 13 de marzo de 2003 y tiene un Convenio (2021) para Tercera Jerarquía (antes V, Ley 107-2020) con el Reglamento Conjunto, vigente.
11. De acuerdo con el Portal MiPR de la Junta de Planificación, se encuentra en área de baja susceptibilidad a deslizamiento "Area of Low Susceptibility to Landsliding" y ubica en Zona Inundable AE según los Advisory Maps y la Hoja FIRM # 72000C0370J del 13 de abril de 2018.

En armonía con las anteriores determinaciones de hechos, se llega a las siguientes:

CONCLUSIONES DE DERECHO

1. La Ley Orgánica de la Junta de Planificación, Ley Número 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, en el Artículo 21, autoriza, expresamente a la Junta a considerar toda mejora pública, excepto aquellas de las cuales están exentas las agencias públicas y las delegadas en la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) mediante resolución expresa de la Junta. La transacción bajo consideración no está exenta ni delegada en la OGPe, por lo que compete a la Junta considerar la misma.
2. La consulta de transacción se presentó al amparo de lo establecido en el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo, Uso de Terrenos y Operación de Negocios con vigencia del 2 de enero de 2021, en adelante Reglamento Conjunto. La misma constituye una mejora pública la cual se define como toda mejora permanente, toda nueva construcción, ampliación o reconstrucción (sin incluir reparación) de obra pública

autorizada, pagada, supervisada, dirigida, emprendida o controlada por cualquier organismo gubernamental, incluyendo, entre otras, toda adquisición, venta, permuta, cesión, arrendamiento o cambio en el uso de propiedades por cualquier funcionario y organismo y las llevadas a cabo mediante contratos de obra con entidades privadas. Por ser la propuesta una mejora pública de transacción de terrenos compete ser considerada por la Junta de Planificación mediante el mecanismo de consulta de transacción.

ACUERDO

Esta consulta de transacción ha sido examinada y analizada por esta Junta a la luz de la información suministrada por el proponente, de las disposiciones de leyes, reglamentos y normas de planificación vigente.

Del examen y análisis hecho se desprende que la propuesta es aceptable condicionada a que se cumpla con todos los requerimientos de Ley aplicables a este tipo de transacción. La Junta no está pasando juicio sobre el uso a dársele a los terrenos.

Tomando en consideración las Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho que anteceden y en virtud de las disposiciones de la Ley Número 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, esta Junta de Planificación de Puerto Rico, en su reunión del 16 de marzo 2022, **AUTORIZA TRANSACCIÓN** para cesión y traspaso de la estructura antes mencionada. **SE AUTORIZA MÉTODO ALTERNO** de notificación con número de catastro 063-012-562-45, Consulta Número 2022-18-JGT-0009. La Junta no está pasando juicio sobre el uso a dársele a los terrenos.

DISPONIÉNDOSE que: (1) la acción tomada por esta Junta sobre la consulta no implica la aprobación de proyecto alguno en la parcela lo cual deberá tramitarse conforme a la reglamentación vigente; (2) esta aprobación tendrá una vigencia de cuatro (4) años a partir de la fecha de notificación de este informe; (3) cualquier cambio en la cabida de los terrenos como resultado de una revisión de la mensura, que se mantenga dentro de un 5% de la cabida informada en la presente consulta, se podrá corregir en los planos correspondientes y presentar ante el Registro de la Propiedad sin que medie una resolución expresa de esta Junta a tales fines.

Se apercibe, que cualquier parte afectada por esta decisión podrá radicar una **Moción o Solicitud de Reconsideración** en la Secretaría de esta Junta dentro de un término de 20 días, contados a partir del archivo en autos de la notificación de esta Resolución. Disponiéndose que, si la fecha del archivo en autos de copia de la notificación de la Resolución es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo. El solicitante deberá enviar copia de tal escrito a todas las partes que hayan intervenido en los procedimientos y a la OGP. Los interventores tendrán 10 días naturales contados a partir de la notificación para expresarse sobre la Solicitud de Reconsideración. Si no lo hicieren dentro del término establecido, se entenderá que renuncian a su derecho de réplica.

La Junta dentro de los quince (15) días de haberse presentado dicha Solicitud de Reconsideración deberá considerarla. Si la rechazare de plano o no actuare dentro de los quince (15) días, el término para instar el recurso de Revisión Judicial comenzará a correr nuevamente desde que se notifique dicha denegatoria o desde que expiren esos quince (15) días, según sea el caso. Si la Junta acoge la Solicitud de Reconsideración deberá resolver la misma dentro de los noventa (90) días siguientes a la presentación de dicha solicitud. Disponiéndose que, si la fecha del archivo en autos de copia de la notificación de la Resolución es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

Si la Junta dejare de tomar alguna acción con relación a la Solicitud de Reconsideración dentro de los noventa (90) días de haber sido radicada perderá jurisdicción sobre la misma y el término para solicitar la Revisión Judicial empezará a contarse a partir de la expiración de dicho término de noventa (90) días, salvo que la Junta, por justa causa y dentro de esos noventa (90) días prorrogue el término para resolver por un período que no excederá de treinta (30) días adicionales.

La parte adversamente afectada por una orden o resolución final adjudicando definitivamente la resolución u orden y que haya agotado todo los remedios administrativos o por una denegatoria de atender la reconsideración, dentro del término de treinta (30) días, contados a partir de la fecha del archivo en autos de esta Resolución o la denegatoria, o a partir de las fechas aplicables en la sección 3.15 de la Ley Núm. 38 de 2017, podrá presentar Recurso de Revisión Judicial ante el Tribunal de Circuito de Apelaciones. Disponiéndose que, si la fecha del archivo en autos de copia de la notificación de la Resolución es distinta a la del depósito en el correo de dicha notificación, el término se calculará a partir de la fecha del depósito en el correo.

NOTIFÍQUESE: A las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación: **Administración de Terrenos de PR**, Apartado 363767, San Juan, PR 00936-3767; **Proyecto ENLACE del Caño Martín Peña**, Apartado Postal 41308, San Juan, PR 00940-1308. Notifíquese, además, copia de cortesía a todas las personas cuyos nombres y direcciones obran en el expediente administrativo.



JULIO LASSUS RUIZ, LLM, MP, PPL
Presidente Designado

CERTIFICO: Que he notificado copia fiel y exacta de la presente Resolución, bajo mi firma y sello oficial de esta Junta, a todas las partes mencionadas en el notifíquese, habiendo archivado el original en autos.

En San Juan, Puerto Rico, hoy **MAY 12 2022**



LOIDA SOTO NOGUERAS
Secretaria

2022-12-08-009

LOCATION MAP
SCALE: 1:250,000

MASTER KEY PLAN
NOT TO SCALE

KEY PLAN
NOT TO SCALE

DRAWING TITLE: SURVEY PLAN
LOT-768, BLOCK-NN

PROJECT NAME: UNKNOWN OWNER
BOM-58

PROJECT LOCATION: STREET No.13
LA MARINA SANTURCE
SAN JUAN, PUERTO RICO

PROYECTO DEL CAÑO
CERDAS CORRECTOR
PEDRO J. DAVIS OJEDA
PROYECTOR, LIC. NO. 2323

FIELD WORK: 5/10/2022
DRAWING BY: MARY M. OLIVO
DATE: MAY 2022
PLAN NUMBER: JOB-1010A
TOTAL SHEETS: 01 OF 01

LOT-768
MARIA DE LA TORRE PAGAN
BOM-58
1 STORY
C/W/2-STR.
F.F.E. = 2.87
T.E. = 5.45

LOT-768B
UNKNOWN ADJOINER

LOT-783
CARMEN M. OLIVO

LOT-785
UNKNOWN ADJOINER

STREET No.13

GOBIERNO DE PUERTO RICO
JUNTA DE PLANIFICACION
Representación gráfica vista

MAR 16 2022
en su reunión del **MAR 16 2022**
Nota: Este plano de mensura No autoriza separación del predio. (Ver Resolución)

LOT-768					
COURSE	BEARING	DISTANCE	PTN	NORTHING	EASTING
191-192	S 14° 59' 37" W	3.3956	191	266239.2617	239979.2933
192-193	N 80° 46' 15" W	6.7659	192	266235.9816	239978.4150
193-194	S 08° 08' 51" W	2.5374	193	266237.0662	239971.7896
194-195	N 05° 03' 41" E	1.7430	194	266234.2554	239971.3379
195-196	N 05° 03' 41" E	1.6623	195	266234.8713	239964.6591
196-189	N 05° 03' 41" E	1.6623	189	266236.7496	239964.7873
189-191	S 79° 54' 01" E	14.2446	191	266219.2617	239979.2932
Total Distance Traversed: 40.8643					
AREA: 69.4800 SQ. METER = 0.01768 CUERDAS					

LEGEND

- PROPERTY LINES
- CHAIN LINK FENCE
- GRATING FENCE
- ZINK FENCE
- CONCRETE WALL
- CONCRETE WOOD
- ZINC STRUCTURE
- FINISH FLOOR ELEVATION
- TOP ELEVATION

NOTES

- ALL DISTANCES ARE EXPRESSED IN METERS.
- HORIZONTAL CONTROL IS REFERRED TO LAMBERT STATE PLANNING AND ZONING MAP NO. 187, AS PREPARED BY THE CORPORATION OF SAN JUAN, PUERTO RICO BY "CORPORACION DEL PROYECTO PALACE DEL CAÑO MARTIN PERA".
- VERTICAL CONTROL IS REFERRED TO MEAN SEA LEVEL DATUM FROM USGS 31 R 1959 (ON MARTIN PERA) WITH AN ELEVATION OF 4.395m.
- THE FOLLOWING WERE USED TO PERFORM THIS PLAN:
 - INSCRIPTION PLAN MADE BY CORPORATION DE RENOVACION URBANA Y VIVIENDA (CRAV), DATED BETWEEN 1971 TO 1976.
 - EXISTING BOUNDARIES AND FENCES FOUND.
 - DEED DESCRIPTION OF LOT.

GRAPHIC SCALE 1:100

0MTS. 2MTS. 4MTS. 6MTS.